

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Digital Park II, s.r.o., je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 4. 7. 2017. Dňa 3. 8. 2017 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka 121628/B. Spoločnosť sídli v Bratislave, Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01, Slovenská republika, identifikačné číslo 51 009 773.

V roku 2017 boli uskutočnené tieto zmeny v zápise do Obchodného registra:

20. 9. 2017 došlo k zmene v zápise výšky splateného vkladu spoločníka. Nová výška vkladu spoločníka je 1 005 000 EUR.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
2. Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
3. Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
4. Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
5. Reklamná a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
6. Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala počas roka 2017 žiadnych zamestnancov.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia.

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Digital Park Einsteinova, a.s.	1 005 000 EUR	100	100	100
Spolu	1 005 000 EUR	100	100	100

Spoločník Digital Park Einsteinova, a.s sa dňa 20.12.2017 cezhranične zlúčil so spoločnosťou VENETSALO HOLDINGS LIMITED.

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je VENETSALO HOLDINGS LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED, 47 Esplanade, St. Helier, JE1 0BD, Channel Islands.

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017**

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG Channel Islands, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2017:

Konatelia

Ing. Jozef Halász
Ing. Ján Bryndza
Juraj Nevolník

Konať v mene spoločnosti sú oprávnení dvaja konatelia, a to spoločne.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2017 sú nasledovné:

a) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017**

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	40	2%	rovnomerný
Stroje, prístroje a zariadenia	6-12	8,3 -16,70%	rovnomerný
Dopravné prostriedky	4	25%	rovnomerný
Inventár	6	16,70%	rovnomerný
Iný dlhodobý hmotný majetok	4	25%	rovnomerný

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch, cenné papiere určené na obchodovanie, dlžné cenné papiere so splatnosťou do jedného roka držané do doby splatnosti, vlastné akcie, vlastné dlhopisy a ostatné realizovateľné cenné papiere.

Dlhodobý finančný majetok tvoria hlavne majetkové účasti, realizovateľné cenné papiere a podiely a dlžné cenné papiere držané do doby splatnosti.

Cenné papiere určené na obchodovanie sú cenné papiere držané za účelom obchodovania na verejnom trhu s cieľom dosahovať zisk z cenových rozdielov v krátkodobom, maximálne ročnom horizonte. Cenné papiere držané do doby splatnosti sú cenné papiere, ktoré majú stanovenú splatnosť a spoločnosť má úmysel a schopnosť držať ich do doby splatnosti. Cenné papiere a podiely realizovateľné sú cenné papiere a podiely, ktoré nie sú cenným papierom určeným na obchodovanie, cenným papierom držaným do doby splatnosti ani majetkovou účasťou.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa jednotlivé zložky finančného majetku preceňujú nižšie uvedeným spôsobom:

- cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere reálnou hodnotou, zmena reálnej hodnoty sa účtuje do nákladov alebo výnosov,
- cenné papiere, ktoré predstavujú podiely v dcérskej a pridruženej spoločnosti metódou vlastného imania, zmena hodnoty sa účtuje na účty vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov /obstarávacou cenou zníženou o opravnú položku,
- cenné papiere držané do splatnosti sa preceňujú o rozdiel medzi obstarávacou cenou bez kupónu a menovitou hodnotou. Tento rozdiel sa účtuje podľa vecnej a časovej súvislosti do nákladov alebo výnosov.

Reálna hodnota predstavuje trhovú hodnotu, ktorá je vyhlásená na tuzemskej či zahraničnej burze, prípadne ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhovú hodnotu nie je k dispozícii.

Pokiaľ dochádza k poklesu hodnoty finančného majetku, ktorý sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky nepreceňuje na reálnu hodnotu, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a účtuje sa ako opravná položka.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako jeden rok, tvorí sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky.

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017**

d) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

e) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

f) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

g) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

h) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, kapitálových fondov, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného/krajského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania. Spoločnosť vytvára rezervný fond.

i) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

j) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****k) Deriváty**

Zabezpečovacie deriváty sa účtujú deriváty, ktoré spĺňajú súčasne tieto podmienky:

- zodpovedajú stratégii účtovnej jednotky v riadení rizík,
- zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný,
- zabezpečenie je efektívne, pričom za efektívne sa považuje, ak v priebehu zabezpečovacieho vzťahu budú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zodpovedať zabezpečovanému riziku, prípadne celkové zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov sú v rozpätí 80% až 125% zmien reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku. Pri efektívnosti zabezpečenia sa zisťuje, či je zabezpečenie efektívne, a to na začiatku zabezpečenia a aspoň ku dňu zostavenia riadnej účtovnej závierky, mimoriadnej účtovnej závierky alebo priebežnej účtovnej závierky.

Deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacími cenami. V súvahe sú deriváty vykázané ako súčasť iných krátkodobých/dlhodobých pohľadávok, resp. záväzkov.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa deriváty preceňujú na reálnu hodnotu. Ak deriváty nie je možné preceniť reálnou hodnotou, ktorou je trhovú cenu na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Na určenie reálnej hodnoty sa použije model oceňovania s preukázateľnými údajmi (napríklad kurzy Národnej banky Slovenska, zverejnené úrokové sadzby medzibankového trhu, verejne dostupné ratingy ratingových agentúr). Ak sa odborný odhad nedá vypracovať, alebo ak sú náklady na získanie informácií o precenení neúmerné jeho významu, potom sa o reálnej hodnote neúčtuje, ak nie je zrejmé, že došlo k znehodnoteniu derivátu.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú do vlastného imania. Ak je zabezpečovaný majetok a záväzky, podľa uzavretej zmluvy najneskôr do konca nasledujúceho účtovného obdobia, následne sa na ťarchu príslušného účtu nákladov a v prospech príslušného účtu výnosov účtuje nielen o zmenách reálnych hodnôt zabezpečeného majetku a záväzkov, ale aj o zabezpečovacích derivátoch.

l) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

m) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období. Spoločnosť v predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostat ný DNM	Obstarávaný DNM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky				-16 681 861			-16 681 861
Úbytky				16 681 861			16 681 861
Presuny							
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky				1 852 209			1 852 209
Úbytky				1 852 209			1 852 209
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0

Spoločnosť účtovala o zápornom goodwille vo výške 16 681 861 EUR, ktorý vznikol pri vklade časti podniku z rozdielu kúpnej ceny vkladu a reálnej hodnoty jednotlivých zložiek majetku a záväzkov. Odložený daňový záväzok vo výške 14 829 652 EUR, ktorý vznikol ku dňu vkladu časti podniku z rozdielu pri ocenení jednotlivých zložiek majetku, spoločnosť odúčtovala zo vzniknutého goodwillu. Zvyšnú časť záporného goodwillu vo výške 1 852 209 EUR sa spoločnosť rozhodla jednorázovo odpísať do nákladov.

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	
Prírastky	10 407 668	142 630 157	2 058 360	2 943 017	0	158 039 202
Úbytky						
Presuny						
Stav na konci účtovného obdobia	10 407 668	142 630 157	2 058 360	2 943 017	0	158 039 202
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	1 368 490	158 257	0	0	1 526 747
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia	0	1 368 490	158 257	0	0	1 526 747
Opravné položky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	324 670	4 406 701	59 274	91 808	0	4 882 453
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia	324 670	4 406 701	59 274	91 808	0	4 882 453
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	10 082 998	136 854 966	1 840 829	2 851 209	0	151 630 002

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnu té preddavk y na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky						
Úbytky						
Presuny						
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky						
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Opravné položky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky						
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	153 037 825
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	153 037 825

Na administratívne budovy DP II a DP III v hodnote 142 630 157 EUR (k 31. decembru 2017) je v súvislosti s poskytnutím úverov zriadené záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., a na pozemky v hodnote 10 407 668 EUR (k 31. decembru 2017).

Na základe znaleckého posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Prop.Ser.SR tržová hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31.12.2017 neprevyšuje jeho účtovnú hodnotu. Spoločnosť z toho dôvodu účtovala o opravnej položke k majetku vo výške 4 882 454 EUR.

Poistenie majetku

Budovy, stavby a stavebné súčasti sú poistené v poisťovni ALLIANZ na 5 000 000 EUR a poistenie za spôsobené škody na výšku 500 000 EUR.

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****c) Dlhodobý finančný majetok**

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DFM	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****5. POHĽADÁVKY**

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	0	49 536	0	0	49 536
Pohľadávky spolu	0	49 536	0	0	49 536

Spoločnosť prevzala pohľadávky a vzniknuté opravné položky k nim od spoločníka pri svojom vzniku. V priebehu roka 2017 netvorila žiadne nové opravné položky k pohľadávkam.

Pohľadávky voči spriazneným osobám (poznámka 16).

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok.

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	287 852	281 938	569 790
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	21 500 000	0	21 500 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	21 787 852	281 938	22 069 790

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	281 938	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	21 787 852	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	22 069 790	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017**

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	22 069 790	22 069 790
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	22 069 790	22 069 790

Na pohľadávky nekryté akreditívom v hodnote 22 069 790 EUR je v súvislosti s poskytnutím úveru zriadené záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s. (k 31. decembru 2017).

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku .

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	13 746	0
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	3 221 695	0
Peniaze na ceste	48 175	0
Spolu	3 283 616	0

Spoločnosť má obmedzenia pri nakladaní s finančnými prostriedkami vo výške 1 530 000 EUR v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom konzorciom bánk Všeobecnou úverovou bankou, a. s., a+ Československou obchodnou bankou, a. s., a Slovenskou sporiteľňou, a. s., a Tatra bankou, a. s. Spoločnosť eviduje na účte Peniaze na ceste jednodňovú úložku /overnight/ vo Všeobecnej úverovej banke, a.s.

7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	9 216	0
Poistenie zodpovednosti za škodu	9 216	0
Ostatné	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	1 799 761	0
Rent free	1 799 761	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 962 677	0
Rent free , odhad prev. nákladov 2017	2 962 677	0

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017**

Na účte príjmy budúcich období je účtované tzv. rent free (zľava na nájomnom za prvé obdobia nájmu) obdobie podľa nájomných zmlúv, zostatok k 31. decembru 2017 vo výške 2 330 113 EUR, ktorý sa bude dopĺňať o nové hodnoty nových nájomných zmlúv v roku 2018 a časovo rozpúšťať do výnosov podľa dĺžky nájmu jednotlivých nájomníkov.

8. MAJETOK PRENAJATÝ FORMOU FINANČNÉHO PRENÁJMU (SPOLOČNOSŤ JE PRENAJÍMATEĽOM)

Spoločnosť nemá žiadny majetok prenášaný formou finančného prenájmu.

9. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 4. 7. 2017. Jediným spoločníkom spoločnosti je Digital Park Einsteinova, a.s. Výška základného imania je 1 005 000 EUR.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	0
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Spolu	0

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	0	1 005 000	0	0	1 005 000
Ostatné kapitálové fondy	0	32 061 000	0	0	32 061 000
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	0	2 046 059	0	-2 046 059
SPOLU	0	33 066 000	2 046 059	0	31 019 941

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017**

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	0	0	0	0
Vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
SPOLU	0	0	0	0	0

10. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	11 000	4 400	0	6 600
rezerva na účtovnú závierku	0	0	0	0	0
rezerva na audit účtovnej závierky	0	11 000	4 400	0	6 600
rezerva na RE služby	0	0	0	0	0
rezerva na právne služby	0	0	0	0	0
rezerva na DzP	0	0	0	0	0

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
rezerva na účtovnú závierku	0	0	0	0	0
rezerva na audit účtovnej závierky	0	0	0	0	0
rezerva na kalkuláciu dane z príjmov	0	0	0	0	0
rezerva na zverejnenie účtovnej závierky	0	0	0	0	0

Rezervy vytvorené k 31. 12. 2017 budú použité v roku 2018.

11. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	6 369 950	0
Krátkodobé záväzky spolu	6 369 950	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	13 668 996	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	43 288 564	0
Dlhodobé záväzky spolu	56 957 560	0

Záväzky voči spriazneným osobám (poznámka 16).

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****12. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV**

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	65 187 260	0
Odpočítateľné	4 979 259	0
Zdaniteľné	70 069 714	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	0	0
Odpočítateľné	0	0
Zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	1 045 644	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaučtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	14 714 640	0
Zmena odloženého daňového záväzku		0
Zaučtovaná ako náklad	1 160 656	0
Zaučtovaná do vlastného imania	0	0

Celková výška odloženého daňového záväzku k 31.12.2017 je 13 668 996 EUR.

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****13. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI****Informácie o vydaných dlhopisoch**

Na základe Emisných podmienok boli vydané a upísané dlhopisy na meno DPE2 v menovitej hodnote 500 000 EUR v počte kusov 85 s dátumom emisie 31. 7. 2017, termín splatnosti menovitej hodnoty dlhopisov je 11. 5. 2025. Výnos je určený pevnou úrokovou sadzbou vo výške 8,9% p. a. z menovitej hodnoty dlhopisu.

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Spoločnosť prevzala pôvodný bankový úver vo výške 111 000 000 EUR na základe zmluvy s konzorciom bánk Všeobecnou úverovou bankou, a. s., Československou obchodnou bankou, a. s., Slovenskou sporiteľňou, a. s. a Tatra bankou, a. s. zo dňa 7. 12. 2015. Úver prevzala v rozsahu týkajúcom sa 85% istiny úveru a príslušenstva úveru súvisiaceho s touto časťou istiny.

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Bankové úvery					
Konzorcium bánk	EUR	2,19	31.12.2022	87 039 679	

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2017 bola vo výške 87 039 679 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 15 885 EUR. Spoločnosť vykázala k 31. 12. 2017 úver v celkovej výške 87 055 564 EUR.

14. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé,	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé,	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé,	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé,	295 910	0
Prenájom priestorov	295 910	0

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****15. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Typ tržieb - hlavná činnosť Prenájom priestorov	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovensko	3 920 729	0
Spolu	3 920 729	0

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	3 920 729	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku*	107 868	0
Refakturácie, odpis záväzku	7 857	0
Čistý obrat celkom	3 920 729	0

* Tržby z predaja dlhodobého majetku za rok 2017 v sume 107 868 EUR nie sú na základe zmeny definície v roku 2015 súčasťou čistého obratu.

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	7	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Úroky z pôžičiek	7	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	0

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	750 127	0
Náklady voči audítorovi, auditorskej činnosti, z toho:	11 000	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	11 000	0
iné uisťovacie auditorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Služby RE Development	208 917	0
Správa nehnuteľnosti a strážna služba	481 685	0
Nájomné	12 340	0
Vedenie účtovníctva a finančné služby	4 447	0
Právne služby	18 784	0
Ostatné služby	12 954	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	4 556 993	0
Odpisy	-325 461	0
Opravné položky k DM	4 882 454	0
Finančné náklady, z toho:	1 280 946	0
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Úroky	1 276 148	0
Finančné služby	4 798	0

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****Dane z príjmov**

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-3 066 706	x	x	0	0	0
Teoretická daň		-644 008	21	0	0	0
Daňovo neuznané náklady	5 585 628	1 172 982	21	0	0	0
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 852 214	-388 964	21	0	0	0
Vplyv nevykázaného odloženej daňovej pohľadávky	0	0	x	0	0	0
Umorenie daňovej straty	0	0	x	0	0	0
Zmena sadzby dane	0	0	x	0	0	0
Iné	0	0	x	0	0	0
Spolu	666 708	0	21	0	0	0
Splatná daň z príjmov	0	140 009	x	0	0	0
Odložená daň z príjmov	0	-1 160 656	x	0	0	0
Celková daň z príjmov	0	-1 020 647	x	0	0	0

Prevažnú časť daňovo neuznaných nákladov predstavuje rozdiel medzi výškou účtovných a daňových odpisov a vytvorená opravná položka k majetku. Výnosy nepodliehajúce dani predstavujú odpis záporného goodwillu.

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017****16. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s.r.o.	poskytnuté služby	213 363	0
	záväzky za poskytnuté služby	0	0
Privatbanka a.s.	bankové účty	114 968	0
	bankové poplatky	171	0
	bankové úroky	0	0

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
DIGITAL PARK HOLDINGS	vydané dlhopisy	21 788 564	0
	úroky z dlhopisov	621 415	0

Výnosy v skupine za rok 2017 boli v celkovej výške 817 705 EUR, náklady za rok 2017 v skupine boli 213 534 EUR, pohľadávky k 31. 12. 2017 v rámci skupiny z obchodného styku sú 44 086 EUR a záväzky z obchodného styku a zaplatených zálohov k 31. 12. 2017 sú vo výške 595 539 EUR.

Spoločnosť v rámci svojej hlavnej podnikateľskej činnosti prenajíma administratívne priestory DP II a DP III aj spriazneným spoločnostiam.

DIGITAL PARK II, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017**

Informácie o výnosoch z prenájmu so spriaznenými osobami za rok 2017

Názov spoločnosti	Čiastka
Penta Hospitals International a.s.	10 822
Dôvera zdravotná poisťovňa, a.	129 238
FORTUNA SK, a.s.	54 830
MECOM GROUP s.r.o.	24 569
mediworx software solutions, a	31 746
MIRAKL, a.s.	42 951
Penta Investments, s.r.o.	223 631
Prima banka Slovensko, a.s.	59 571
Privatbanka, a.s.	143 202
ProCare, a.s.	53 756
Svet zdravia, a.s.	43 389
Celkom	817 705

17. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Spoločnosť nemá povinnosť zostavovať prehľad o peňažných tokoch.

18. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Dňa 19.1.2018 došlo k premenovaniu materskej spoločnosti VENETSALO HOLDINGS LIMITED na PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.